


# Aarhof - Alphen aan den Rijn

| | |
|---|---|
| Onderwerp | Verdichting Effect Rapportage (VER) |
| Datum | 22 September 2023 |

# Colofon

## Opdrachtgever

**SB Alphen BV**
Weena 696
3012 CN Rotterdam

## Adviseurs

**Architect**

**Common Affairs**
KNSM-laan 75
1019 LB Amsterdam

020-719 23 55
info@commonaffairs.nl
commonaffairs.nl

**Bouwfysica en installaties**

**Nelissen ingenieursbureau b.v.**
Larixplein 7 - gebouw 2
5616 VB Eindhoven

**Constructie**

**IMd Raadgevende Ingenieurs B.V.**
Piekstraat 77
3071 EL Rotterdam

# Inhoud


01 Inleiding 04
02 Plantoelichting 05
03 Stedelijke inpassing 07
04 Stedelijke uitstraling 09
05 Groen en water in de openbare ruimte 11
06 Duurzaam bouwen 12
07 Mobiliteit 13
08 Programma 14
09 Leefbaarheid en Veiligheid 20
10 Participatie 23


COMMON AFFAIRS

# 01 Inleiding

Alphen aan den Rijn wil verdichten met kwaliteit. Om dit te bereiken heeft de gemeente de 'Intensiveringsvisie, Alphen aan den Rijn' (november 2022) vastgesteld. Om verdichtingsinitiatieven te kunnen beoordelen, is in de visie een afwegingskader opgesteld op basis van de richtinggevende principes. Initiatiefnemers worden gevraagd een 'verdichtings(effect)rapportage' (VER) op te stellen om te laten zien hoe en in welke mate het initiatief beantwoordt aan de gestelde criteria uit het afwegingskader.

Gericht op het realiseren van ruimtelijke kwaliteit hanteert de gemeente daarbij de volgende 7 kwalitatieve verdichtingsprincipes:

1. Stedelijke inpassing
2. Stedelijke uitstraling
3. Groen en water in de openbare ruimte
4. Duurzaam bouwen
5. Mobiliteit
6. Programma
7. Leefbaarheid en Veiligheid

Voor de realisatie van het project Aarhof wordt een coördinatieprocedure gestart. Het op te stellen bestemmingsplan en het voorgenomen bouwplan worden daarbij gelijktijdig in procedure gebracht. Voor het project is in het kader van deze procedure deze Verdichting Effect Rapportage opgesteld, gericht op de 7 kwalitatieve verdichtingsprincipes.

Het project Aarhof betreft de transformatie en herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum De Aarhof in het hart van centrumgebied Lage Zijde tot een multifunctioneel centrumgebied met winkels, voorzieningen en woningen.



Verdichtings impressie Aarhof
*Intensiveringsvisie, Gemeente Alphen aan den Rijn, November 2022 p.27*




Voorkant verdichtingsnota
*Intensiveringsvisie, Gemeente Alphen aan den Rijn, November 2022*

# 02 Plantoelichting

Alphen aan den Rijn werkt de laatste jaren hard aan de stedelijke vernieuwing van de Lage Zijde. Dit historische deel van het centrum was al een hele tijd aan vernieuwing toe. Het oude Thorbeckeplein was een lege vlakte in de stad met veel leegstaande winkels eromheen; het historische Nutsgebouw stond leeg en het riviertje de Aar lag weggestopt tussen de bebouwing. Vanaf 2012 krijgt de herstructurering van het centrum ook zichtbaar vorm. De bebouwing rond het Thorbeckeplein is inmiddels volledig vernieuwd. Er zijn veel woningen toegevoegd aan het centrum. Het Nutsgebouw is prachtig opgeknapt en omgetoverd tot een aantrekkelijke horecalocatie. De nieuwe bibliotheek is klaar en de Aar functioneert als stadsriviertje en als ader in het gebied. Er is veel gebeurd de laatste jaren; maar dit deel van het centrum is nog niet af. Centraal in het gebied ligt winkelcentrum De Aarhof, een van de eerste overdekte winkelcentra van Nederland. De Aarhof is sterk verouderd in haar uitstraling en sluit stedenbouwkundig en architectonisch slecht aan bij de rest van het vernieuwde centrum.

Sinds augustus 2019 is SB Real Estate de nieuwe eigenaar van het complex. SB Real Estate is een initiatief van Heino Vink, Marcel Kokkeel en HAL Investments uit Rotterdam. De nieuwe eigenaar heeft de ambitie om het complex sterk te moderniseren en te verduurzamen en woningen toe te voegen op deze plek in het centrum om zo de aansluiting bij de rest van het centrum weer mogelijk te maken.

SB Real Estate heeft in samenwerking met Common Affairs een haalbaarheidsstudie ontwikkeld voor de grootschalige herontwikkeling van het complex. Sinds medio 2019 zijn SB Real Estate en Common Affairs in gesprek met de gemeente Alphen aan den Rijn over de planontwikkeling. Vanaf het moment dat SB Real Estate eigenaar is geworden van het winkelcentrum is het initiatief tot herontwikkeling en verschillende planvarianten bestuurlijk en ambtelijk intensief besproken. In september 2020 is het schetsontwerp gepresenteerd aan het College. Daarna is het plan in een aantal sessies besproken in de Raadscommissie. Medio 2021 is de Gemeenteraad akkoord gegaan met de stedenbouwkundige en financiële contouren van het plan, als kader voor de verdere uitwerking. In oktober 2021 is de anterieure overeenkomst getekend. In de periode augustus tot en met oktober is door SB Real Estate een intensief participatieproces doorlopen. In februari 2022 is het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd aan de gemeente. Op 1 september 2022 is het ontwerp gepresenteerd op de Raadsinformatiemarkt. Op 7 september 2023 is de raadscommissie opnieuw bijgepraat over de stand van zaken van het ontwerp.

**Centrumgebied**
Dit is het moment om niet alleen woningen toe te voegen aan het gebied. Ook winkelcentrum de Aarhof krijgt een sterke upgrade en een nieuwe meer eigentijdse identiteit. In het definitief ontwerp wordt het beeld geschetst van de nieuwe Look & Feel van het centrum. In het hart van het centrum komt een overdekte centrale hal met een nadruk op dagelijkse boodschappen en food. Alle kappen in de passages worden vernieuwd. Het nieuwe centrum krijgt een warm en meer informeel karakter. Het refereert aan de sfeer van een negentiende-eeuwse markthal met stoere stalen spantconstructies in het zicht gecombineerd met de warme uitstraling van hout in de plafonds. De vier entrees blijven behouden maar worden nu onderdeel van de gevelwand. Ze zijn in taal herkenbaar en krijgen extra grandeur door de dubbelhoge transparante uitstraling. Het winkelcentrum krijgt tapis roulants (rolpaden) om, ook met winkelwagentjes, een goede verbinding te maken met het parkeren op het dak.



Vogevlucht impressie vanaf hoek Van Boetzelaerstraat - De Vest

**Wonen**
Er is een grote behoefte aan de toevoeging van extra woningen aan het centrum van Alphen. Een mix van koop en huur, in verschillende groottes en prijscategorieën heeft daarbij de voorkeur. Wonen zal ook sterk bijdragen aan de verbetering van de uitstraling van het centrum. Met name aan de randen van plan kan op die manier een aansluiting worden gemaakt bij de rest van het vernieuwde centrum. Met de toevoeging van de twee woontorens ontstaat ook een uniek stedelijk woonmilieu.



Impressie nieuwe parkeergarage en dek

**Parkeren**
De toevoeging van extra programma vraagt ook om de toevoeging van stallingsruimte voor auto's en fietsen. Door de realisatie van een nieuwe parkeergarage in twee lagen, in aansluiting op het bestaande parkeerdak op het winkelcentrum, wordt deze vraag ingevuld. Ook voor het stallen van fietsen van bewoners en bezoekers is ruimte opgenomen in het plan.

**Vergroening**
De transformatie van de Aarhof is een uitgelezen kans om het gebied verder te verduurzamen. De daken van de woningen aan de rand worden gereserveerd voor zonnepanelen. De galerijen van de woningen aan de randen van het winkelcentrum worden van klimplanten voorzien die de galerijen verticaal met elkaar verbinden. De daken van de vernieuwde passages en het dak van de HEMA worden voorzien van vergroening. Op het dak van de nieuwe parkeergarage wordt een volwaardige daktuin gerealiseerd voor de bewoners van de beide woontorens. De toren met huurwoningen krijgt twee collectieve terrassen die groen worden ingericht om de verblijfskwaliteit te verhogen.




Impressie van de nieuwe woonblokken (De Vest - Blok BC)



Impressie nieuwe parkeergarage en dek



Impressie dekgevel Blok A (Aarkade)

# 03 Stedelijke inpassing

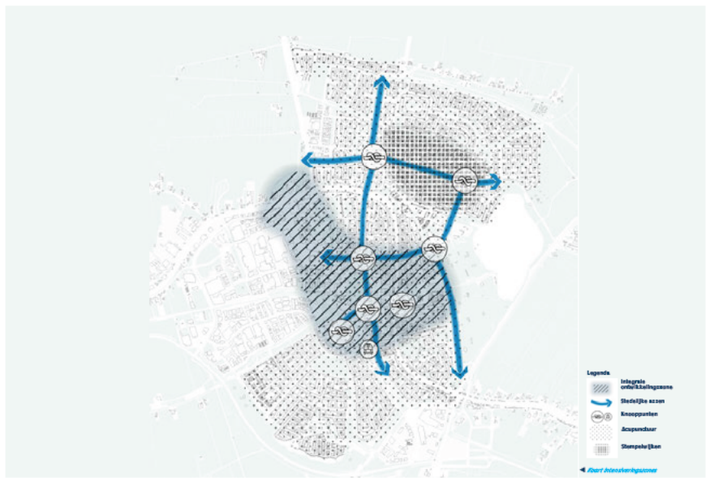
Met intensivering wil de gemeente de stedelijke structuur en leesbaarheid van Alphen versterken. Het weefsel van straten, pleinen en parken is leidend voor de nieuwe bebouwing tot de Alphense laag van ca. 4-5 bouwlagen. Daar bovenop kan aanvullend (middel)hoogbouw worden toegevoegd, met de Alphense laag als basement.

**Positionering**
Het project Aarhof maakt onderdeel uit van het deelgebied Alphen-stad. Aarhof is ook specifiek benoemd op de intensiveringskaart uit de Intensiveringsvisie. Het project maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsontwikkeling van het stadshart. In dit gebied wordt gestreefd naar een hoge mate van functiemenging en stedelijke dichtheden.

**Versterking stedelijke structuur**
Het project Aarhof maakt onderdeel uit van de herstructurering van de Lage Zijde. Er wordt daarbij ingezet op de versterking van de bestaande structuur van straten en pleinen. De randen van het project sluiten in hoogte aan op de rest van het centrum: ‘de Alphense laag’.

De torens zijn teruggezet ten opzichte van deze plinten om zo voldoende daglicht in het gebied te behouden en de windhinder in het openbaar gebied te beperken. De hoogte-accenten zijn niet manifest aanwezig in het wandelgebied maar vooral op afstand zichtbaar. De hoge toren is als icoon ingezet om de positie van de plek aan te duiden en te versterken.

**Afbakening van het openbaar gebied**
Met de herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof wordt een duidelijke scheiding aangebracht tussen de bebouwing en het openbaar gebied. De bebouwing volgt rondom de rooilijnen van de bestaande structuur van bouwblokken. Hier ligt ook de grens tussen openbaar en privé (entrees van woningen en winkels).




Kaart intensiveringszone
*Intensiveringsvisie, Gemeente Alphen aan den Rijn, November 2022 p.26*



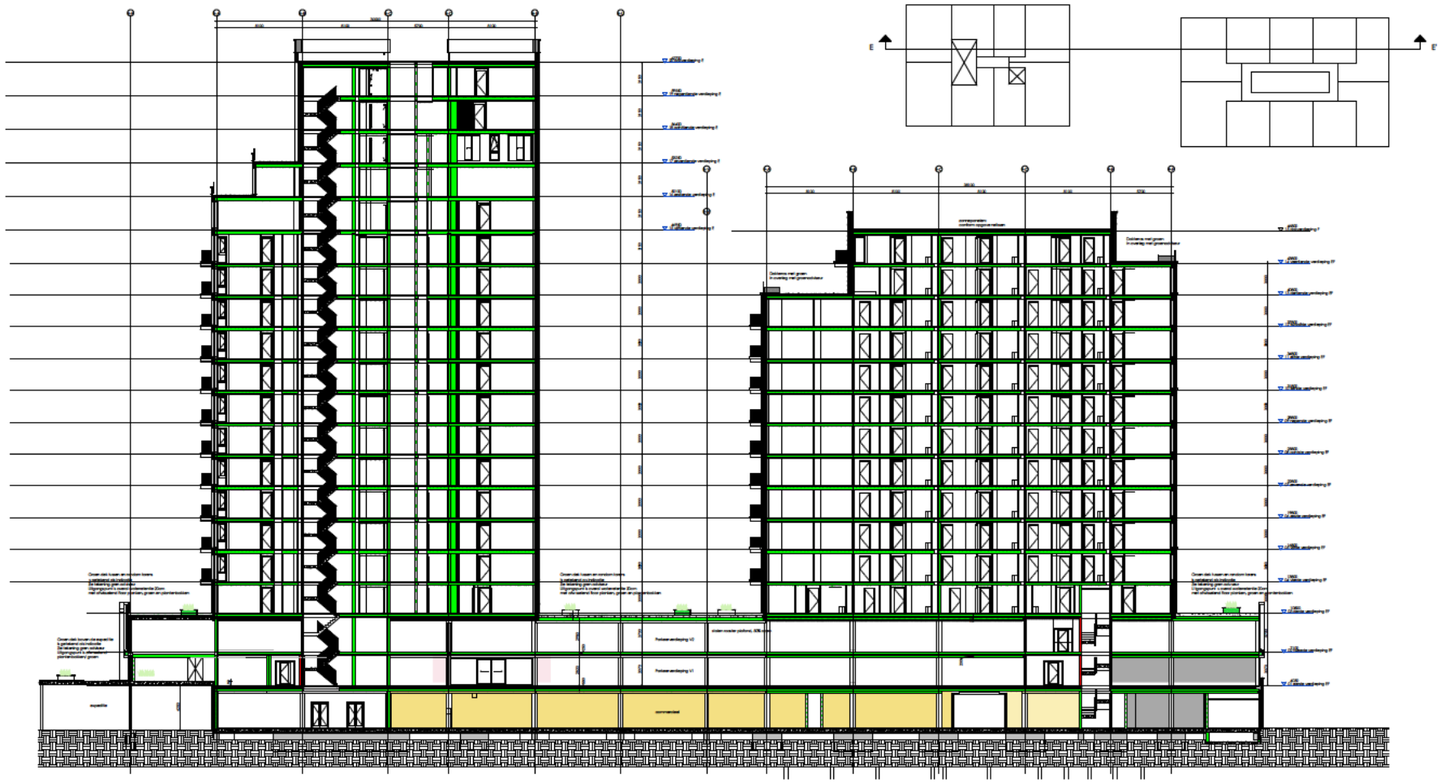
Impressie van de torens vanaf de brug



Impressie nieuwe entree vanaf Aarkade (Blok A)

**Bouwhoogte**
In de Intensiveringsvisie worden specifieke hoogtes benoemd voor ontwikkelingen. In beginsel wordt uitgegaan van de ‘Alphense laag’ . Binnen de integrale ontwikkelzone is Aarhof als ‘plusgebied’ aangewezen waarin een grotere bouwhoogte onderzocht kan worden tot maximaal 15 bouwlagen. De lage toren kent 15 bouwlagen. Daarnaast is in de Intensiveringsvisie de hoge toren van Aarhof specifiek omschreven als icoon van maximaal 65 m, ter aanduiding van deze specifieke plek. De hoge toren kent 20 bouwlagen (indicatief 64 m). (zie doorsnede E-E)

**Toepassing van de ‘Alphense laag’ als basis**
Het project Aarhof maakt onderdeel uit van de herstructurering van de Lage Zijde. Er wordt daarbij ingezet op de versterking van de bestaande structuur van straten en pleinen. De randen van het project sluiten in hoogte aan op de rest van het centrum. Langs de meer kleinschalige Aarkade en een gedeelte van de Van Boetzelaerstraat is de randbebouwing vijf bouwlagen. Aan de van Boetzelaerstraat, ter markering van het voorpleintje met een belangrijke entree tot het winkelgebied, is de bebouwing bewust wat hoger. Het woongebouw op de hoek kent hier zes bouwlagen. Ook langs de wat grootschaligere Vest is de randbebouwing zes bouwlagen. De bovenste bouwlaag springt daarbij op een aantal plaatsen terug. De randen van het project sluiten aan op de ‘Alphense laag’.



Blok EF - Doorsnede E-E

**Bijdrage hoogbouw aan de leesbaarheid van de stad**
De beide torens zijn belangrijk in de contour van Alphen. Op grote afstand markeren ze het centrum van Alphen. Met name de hoge toren werkt als icoon van het centrum.



Impressies van de torens op afstand

# 04 Stedelijke uitstraling

De Lage Zijde is het meer historische deel van het centrum van Alphen. De Van Mandersloostraat is het oude winkellint. Bij de herstructurering van de Lage Zijde is in taal en maat aansluiting gezocht bij deze geschiedenis. De nieuwbouw in de randen kent een sterke verticale geleding en een opbouw in ‘panden’. Baksteen, in verschillende kleuren, is daarbij het leidende materiaal.

**Architectonische vormgeving van de plint**
De ‘Alphense laag’ van het project sluit aan op de omgeving van het project en de rest van de herontwikkeling van de Lage Zijde. Er is ingezet op een sterke pandsgewijze opbouw van het blok. Om de schaal van deze rand nog beter aan te laten sluiten op de omgeving hebben de verschillende panden ook een sterke eigen architectuur, raamverdeling, detaillering en kleur. De panden hebben op een eigentijdse manier een klassieke driedeling met plint, middendeel en lijst.

**‘Sociale belevingswaarde’ van de plint**
Rondom manifesteert de plint van het complex zich als een voorkant. De plinten zijn ingevuld met winkelfronten en etalages, transparante hallen en de entrees naar het winkelcentrum. De meer gesloten functies (bergingen, trafo’s etc) zijn rond de expeditiehoven of verder achter de gevel gepositioneerd.

**Hoge plinten**
Er is in het project gekozen voor een extra hoge begane grond die varieert tussen de 4.00 en 4.50 m. De plinten zijn maximaal transparant door grote hoge (winkel)puien toe te passen. Dichte plinten zijn zoveel mogelijk voorkomen.

**Iconische waarde van hoogbouw**
De twee hoogbouwaccenten in het plan verschillen duidelijk van karakter. De lage toren is sterk horizontaal geleed. Deze toren is forser en lager. De toren krijgt wel een getrapte beëindiging met grote groene terrassen. De hoge toren heeft een sterke contour. Deze toren is slanker en kent een sterk verticale geleding. De terrasachtige opbouw van de top geeft deze toren een sterk silhouet, dat van grote afstand zichtbaar is. Beide torens zijn vormgegeven in een architectuurtaal die aansluit op de taal van het meer historische deel van het centrum van Alphen. Er is bewust gekozen voor een rijk gedetailleerde taal in baksteen



Impressie nieuwe entree vanaf de Van Boetzelaerstraat


Impressie nieuwe hoek De Vest - Van Boetzelaerstraat


Details van de toren

**Onderlinge variatie in bouwhoogte**
De twee torens verschillen in hoogte en staan onderling niet sterk in het gelid. Juist hierdoor ogen de torens meer gegroeid dan gepland. Deze meer informele positionering sluit aan bij het meer gegroeide karakter van het historische centrum. Dit wordt versterkt door een duidelijk verschil in maat en hoogte.

**Alzijdigheid hoogbouw**
Beide torens kennen een centrale kern met liften en trappen. Op die manier is het mogelijk de torens rondom voorkanten te geven. De woningen zijn op de verdiepingen rondom de kern gegroepeerd. Hierdoor wordt er rondom gewoond en hebben de torens een alzijdige uitstraling gekregen.

**Inpassing nutsvoorzieningen**
De hoogbouw vraagt om forse nutsvoorzieningen. Met name het inpassen van voldoende trafo's op de begane grond is daarbij een opgave. Er is voor gekozen alle trafo's aan de expeditiehoven te situeren. Hierdoor wordt de impact van de trafo's op het openbaar gebied rondom het plan minimaal.

**Duurzame materialisering**
De gevels van de torens zijn onderhoudsvrij. De wanden worden uitgevoerd in metselwerk en de kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof. Metselwerk is bij uitstek geschikt om toe te passen in een meer historische context. Het materiaal veroudert mooi en gebouwen krijgen enig patina.

**Reflectie en schittering**
Door de torens uit te voeren in metselwerk met diep liggende kozijnen is de reflectie en schittering van het gebouw beperkt. De toegepaste glassoort is niet sterk reflecterend.

**Vormgeving van de topverdieping(en)**
Beide torens hebben een terrasachtige opbouw van de top. De lage toren kent op de bovenste lagen twee grote collectieve terrassen voor de bewoners. De hoge toren kent ook een sterke getrapte opbouw. De verjonging naar boven toe maakt het mogelijk de woningen op de topverdiepingen grote terrassen te geven. In beide torens zijn de installaties op het dak aan het zicht onttrokken door de borstweringen rondom hoger te maken.

**Vergroening van architectuur**
Groen is een belangrijk thema bij beide torens. De lage toren, met huurwoningen, heeft twee grote collectieve dakterrassen met een groene invulling. In de hoge toren, met koopwoningen, zijn de balkons en terrassen voorbereid voor de plaatsing van plantenbakken. Beide torens staan op het dak van de ondergelegen parkeergarage. Dit collectieve dak is groen ingericht en ingezet voor collectief gebruik.


Impressie van de twee torens


Impressie van de topverdiepingen


Vogelvlucht perspectief nieuwe groene dek

# 05 Groen en water in de openbare ruimte

Voor een gezonde leefomgeving en stimuleren van een gezonde levensstijl van inwoners is groen in de woonomgeving onontbeerlijk. De gemeente vindt het belangrijk dat groen een volwaardige plek krijgt in de verdichtingsplannen. Verdichten en het verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte en groen(blauwe) structuren gaan hand in hand.

**Versterken en herstellen groen- en waterstructuren**
De herstructurering van winkelcentrum De Aarhof vormt het sluitstuk van de herontwikkeling van de Lage Zijde. Bij de herontwikkeling is sterk ingezet op de verbetering van de inrichting van het openbaar gebied. De Aar heeft in de plannen een prominente plek gekregen, met de nieuwe haven en de terrassen van het Nutsgebouw. Verderop langs de Aar is een brede parkstrook gerealiseerd.

**Meervoudige betekenis groen**
Op dit moment is het dak van het winkelcentrum een sterk versteend parkeerterrein. Het dak blijft ook in de toekomst de functie als parkeerdak behouden. Ook op deze plek is sterk ingezet op vergroening. De galerijen van de woningen in de rand zijn voorzien van groen. De gevel van de nieuwe garage is groen en ook de daken van de passages zijn groen ingericht.

**Verbeteren waarde verblijfsfunctie**
Met de herstructurering van de Lage Zijde is sterk ingezet op de verbetering van de inrichting van het openbaar gebied. Met de transformatie van het nutsgebouw tot horecaplek en de terrassen aan de Aar is de verblijfsfunctie van het gebied sterk verbeterd. De transformatie van het bestaande winkelcentrum De Aarhof zal de verblijfsfunctie verder versterkt worden. Door in het hart van het complex een centrale markthal te situeren, wordt er een belangrijke publieke binnenruimte toegevoegd aan het gebied.

**Oplossing waterberging**
Bij de integrale herontwikkeling wordt het dak van de nieuwe garage ook ingezet voor de opvang en berging van regenwater. Het water wordt gedeeltelijk ingezet voor de bewatering van het groen en later afgevoerd naar het oppervlaktewater.



Terrassen aan de Aar



Herontwikkeling Lage Zijde



Detail krattenstructuur waterberging

COMMON AFFAIRS

# 06 Duurzaam bouwen

Gemeente Alphen streeft naar klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen. Zij acht het van belang dat de hoogbouwinitiatieven bijdragen aan de opgaven voor energietransitie, duurzame mobiliteit, het veranderend klimaat (piekbuien, droogte, tegengaan hittestress), verbetering van de biodiversiteit, ontwikkeling naar een circulaire economie, een gezonde leefomgeving en sociale duurzaamheid.

**Certificering**
Voor het winkelcentrum is de ambitie uitgesproken om het te verduurzamen. Er is daarbij gekozen voor een BREEAM in-use certificering. BREEAM is een internationaal keurmerk waarbij duurzaamheidsmaatregelen in de volledige breedte worden beoordeeld. In het ontwerpproces is het ambitieniveau bepaald op het niveau BREEAM in-ise OUTSTANDING. In de huidige doorrekening van het plan wordt dit hoogste ambitie nagenoeg waargemaakt. In de nadere uitwerking wordt de haalbaarheid van dit ambitieniveau nader onderzocht.

Ook voor de woningen is de ambitie uitgesproken om, naast de eisen die al zijn vastgelegd in het Bouwbesluit, extra maatregelen te nemen op gebied van duurzaamheid. Voor de woningen is gekozen voor de GPR certificering. GPR is een nationaal keurmerk op gebied van duurzaamheid. Dit keurmerk is wat beter toepasbaar op woningbouw en ook binnen dit keurmerk worden duurzaamheidsmaatregelen in de breedte beoordeeld. Op ontwerpniveau wordt in alle categorieën een score behaald hoger dan 7,5. Het project scoort daarmee beter dan de eisen die reeds zijn vastgelegd in het Bouwbesluit.



PV panelen op de daken

**Toepassing duurzame energie**
Voor de transformatie is een integrale afweging gemaakt voor de energievoorziening van zowel de winkels als de woningen. Dit heeft geresulteerd in een systeem van warmte en koudeopslag in de bodem. Hiertoe worden op een aantal plekken in het gebied bronnen geslagen. Het systeem maakt het mogelijk warmte en koude te leveren in zowel de winkels als de woningen. Aanvullend zijn de daken van de randbebouwing voorzien van PV-panelen voor de opwekking van elektriciteit.

**Beperken energievraag**
Om de energievraag van het complex te beperken zal ingezet worden op hoge isolatiewaardes. De energievraag wordt, conform de geldende BENG eisen beperkt door de toepassing van energiezuinige verlichting en verwarming. Er wordt voor het totale complex gekozen voor de toepassing van een duurzaam bodemenergiesysteem; warmtepompen met een opslag van koude en warmte in de bodem.

**Terugdringen autogebruik**
Omdat het project dicht bij goede haltes voor openbaar vervoer ligt (bus & trein), zal deze vervoerswijze erg in trek zijn bij de doelgroep. In het ontwerp wordt sterk ingezet op het stimuleren van het fietsgebruik. In het project zijn goed bereikbare collectieve fietsenstalling voor de bewoners voorzien. Bij het project wordt onderzocht of een concept van elektrische deelauto's gerealiseerd kan worden om zo het autodelen te stimuleren voor alle bewoners.

**Wateropvang**
Om het centrum van Alphen aan den Rijn meer klimaatbestendig te maken is het ook van belang regenwater op locatie op te vangen en te bufferen alvorens het af te voeren. Op deze manier worden de openbaar afvoersystemen van regenwater minder zwaar belast. In het project wordt het dak van de nieuwe garage ingezet voor deze zogenaamde retentie. Regenwater wordt hier onder de beplanting, in een systeem van kratten, gebufferd en vertraagd afgevoerd op het afvoersysteem van de gemeente. Het gebufferde regenwater wordt ook ingezet voor de bewatering van de planten op dit woondek.

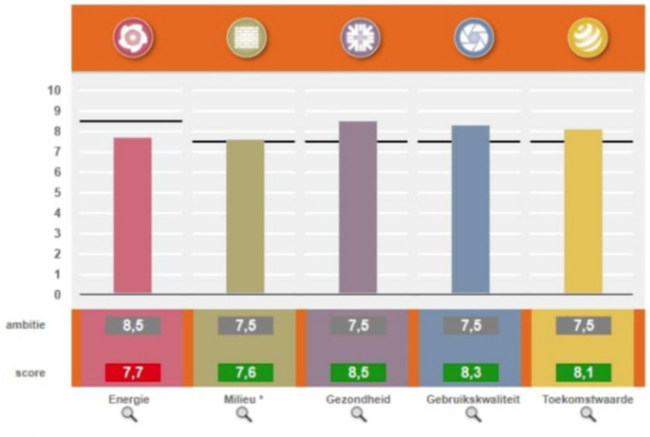


Groene galerijen op Blok B

**Capaciteit stroomnetwerk**
Door de toename van het aantal elektrische auto's en de verdere elektrificering van woningen vraagt om een forse uitbreiding van het stroomnetwerk in Nederland. In het plan zijn 11 trafo's voorzien om nu, en ook in de toekomst aan de grote vraag naar elektriciteit te voorzien

**Vergroenen van het centrum**
Met het project wordt ingezet op een verdichting van het stedelijk weefsel. Juist dan is het van belang om ook de leefbaarheid van het gebied te versterken. Het toevoegen van groen is een belangrijk middel om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken en effecten van hittestress te reduceren. Met het project wordt ingezet op een vergroening van het gebied en het versterken van de biodiversiteit.

De galerijen van de woningen rond het parkeerdak worden vergroend. Ook de nieuwe daken van de winkelpassage worden groen ingericht. Waar mogelijk zal ook de gemeente het parkeerdak vergroenen. Bij de lage toren worden de twee collectieve dakvlakken groen ingericht. Tijdens de verdere planuitwerking is Delta Vormgroep als groenexpert betrokken om de voorstellen te concretiseren (onderhoud, bewatering, plantkeuze).

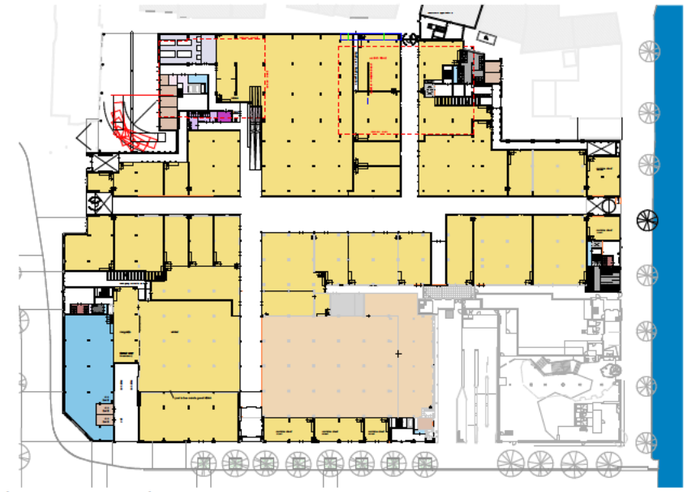



GPR Score

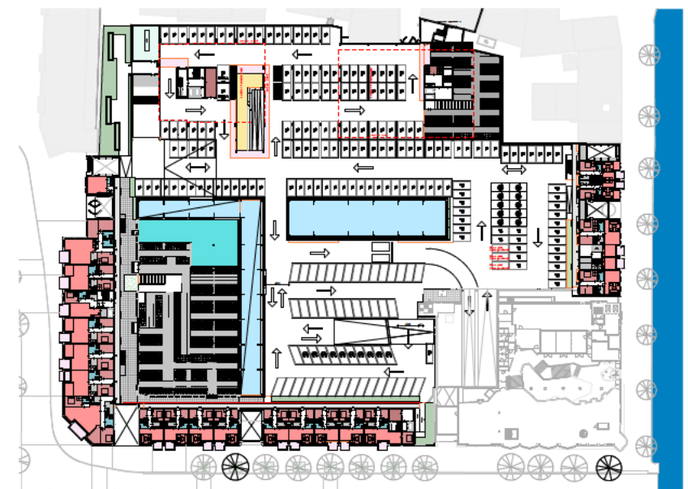
# 07 Mobiliteit

Gemeente Alphen zet in op duurzame mobiliteit en een gezonde leefstijl. Gebruik van de fiets en het OV wordt gestimuleerd door te verdichten op plekken waar het OV goed ontsloten is.

**Stimuleren fiets- en OV-gebruik**
Bij de herontwikkeling zijn grote centrale fietsvoorzieningen voorzien voor de bewoners. Door de ruime entrees en de goede bereikbaarheid van deze voorzieningen door middel van liften en luie trappen voorzien van een fietssleepsysteem wordt het fietsgebruik van de bewoners gestimuleerd.
De relatie met het openbaar vervoer is optimaal. Bussen stoppen aan de Vest en het NS station ligt op loopafstand.



begane grond



eerste verdieping

Positionering fietsvoorzieningen

**Keuze mobiliteitsconcept**
Voor het winkel- en woonprogramma zijn parkeervoorzieningen gerealiseerd in het plan. Voor een deel op het bestaande dak van De Aarhof en voor een deel in een aansluitende nieuwe parkeergarage ter plekke van het huidige verhoogde parkeerdek boven de expeditiehof aan de Van Boetzelaerstraat. De parkeervoorzieningen worden gebruikt door bewoners en bezoekers van de winkels. Op het bestaande parkeerdak en op de tweede parkeerlaag van de parkeergarage worden elektrische laadplekken geplaatst.

**Integrale (fiets)parkeeroplossing**
Voor de bewoners van de torens en een deel van de randbebouwing zijn collectieve stallingen voor fietsen voorzien op de eerste verdieping. Deze voorzieningen zijn direct vanuit het openbaar gebied bereikbaar met lift en trap met rolband. In de stallingen is ook, conform de Alphense verordening, ruimte gereserveerd voor brede fietsen, scooters en buiten model fietsen. Vanuit deze voorzieningen kunnen bewoners direct binnendoor hun lifthal bereiken. Fietsen van bezoekers worden opgelost in het openbaar gebied. Hier is dubbelgebruik mogelijk met de stallingsruimte beschikbaar voor het winkelend publiek. Er is een aparte notitie opgesteld voor de onderbouwing van deze oplossing.

**Parkeernormering**
Het bestaande parkeerdak boven de winkels en de nieuwe aansluitende garage in twee lagen zullen samen met de reeds eerder gerealiseerde garage boven de bibliotheek worden ingezet voor winkelend publiek, bezoekers en bewoners. Bij de bepaling van de noodzakelijke parkeerplaatsen is de Alphense parkeernormering gehanteerd. Er is een aparte notitie opgesteld ter onderbouwing van de gerealiseerde parkeeraantallen.

# 08 Programma

Verdichting draagt bij aan een inclusieve stad met een gemengd programma voor diverse doelgroepen (starters, gezinnen en senioren) en geeft aantoonbaar antwoord op de behoefte aan wonen, werken en voorzieningen. Met dit programma wordt een nieuwe Alphense stedelijkheid gerealiseerd.

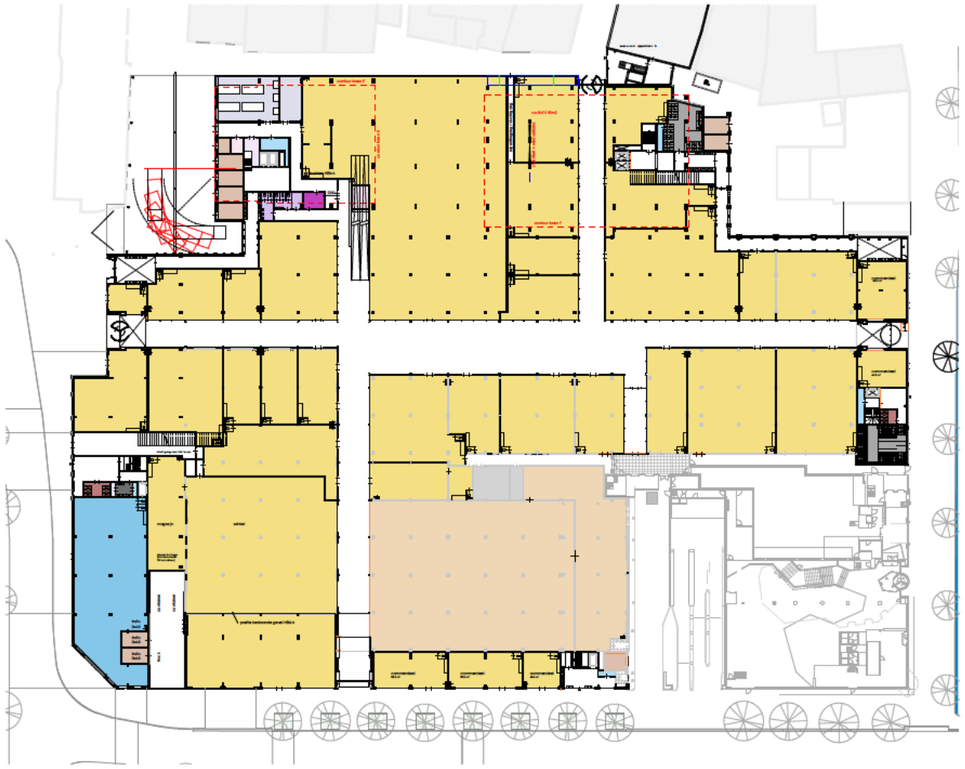
**Voordeuren aan de straat**
Bij de herontwikkeling van De Aarhof staat een goede relatie tussen het complex met het openbaar gebied voorop. In het project zijn rondom voordeuren voorzien om dit te realiseren. De winkels in de randen zijn naar het openbaar gebied gekeerd en hebben hier hun etalages en voordeuren. Het winkelcentrum heeft ook rondom aan de vier straten (Van Boetzelaerstraat, Van Mandersloostraat, de Vest, de Aarkade) een entree. De entrees van de woningen op de verdiepingen zijn ook verdeeld over de verschillende straten rondom het plan. Grote transparante lifthallen met voordeuren aan de straat bepalen hier de uitstraling.



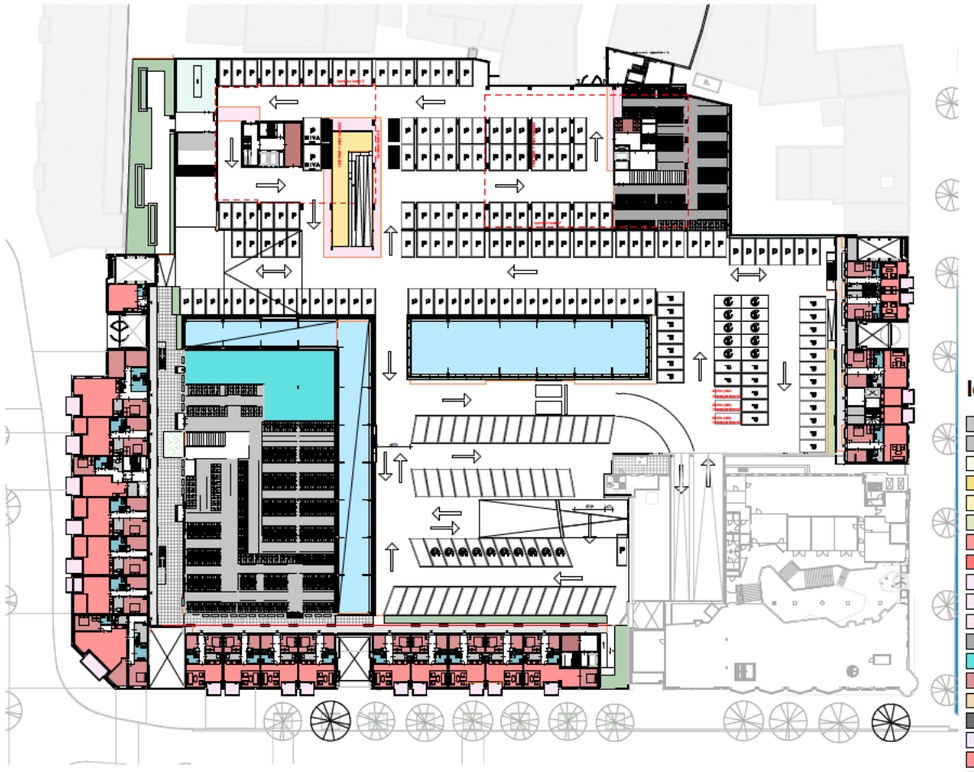
Impressie voordeuren aan het openbaar gebied - Van Boetzelaerstraat


Impressie voordeuren aan het openbaar gebied - Aarkade

**Functiemenging**
Bij de herontwikkeling is sterk ingezet op functiemenging. De Aarhof transformeert van monofunctioneel winkelcentrum tot een multifunctioneel stedelijk gebied. In het nieuwe complex komen naast winkels ook horeca, dienstverlening en zorg. Daarnaast worden 310 woningen toegevoegd aan het complex.

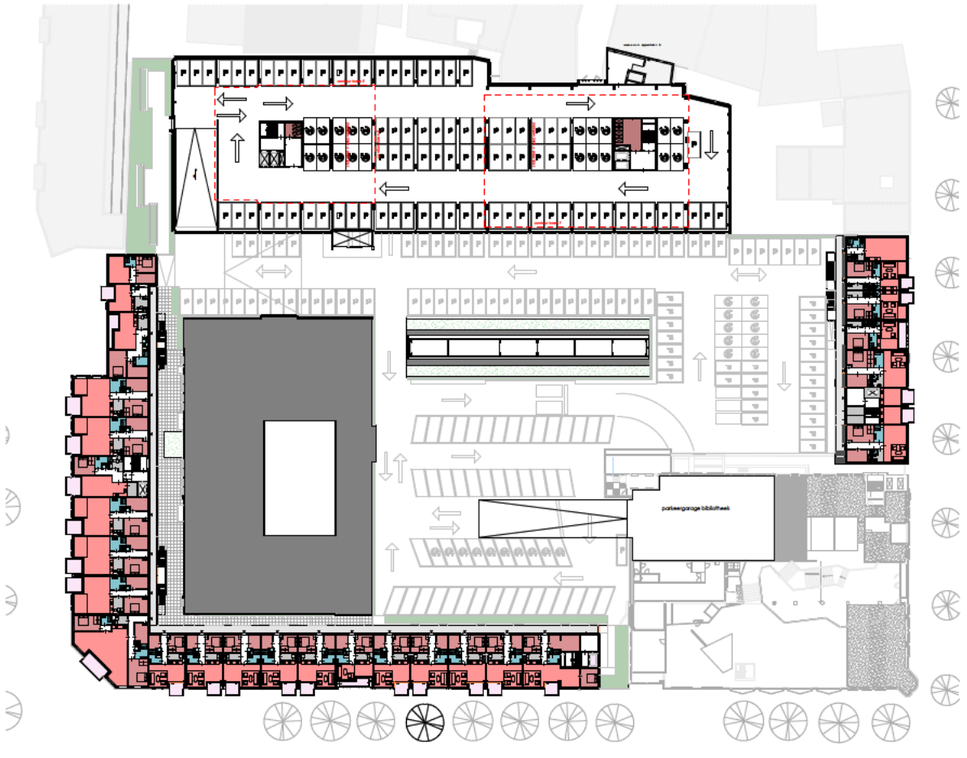


begane grond

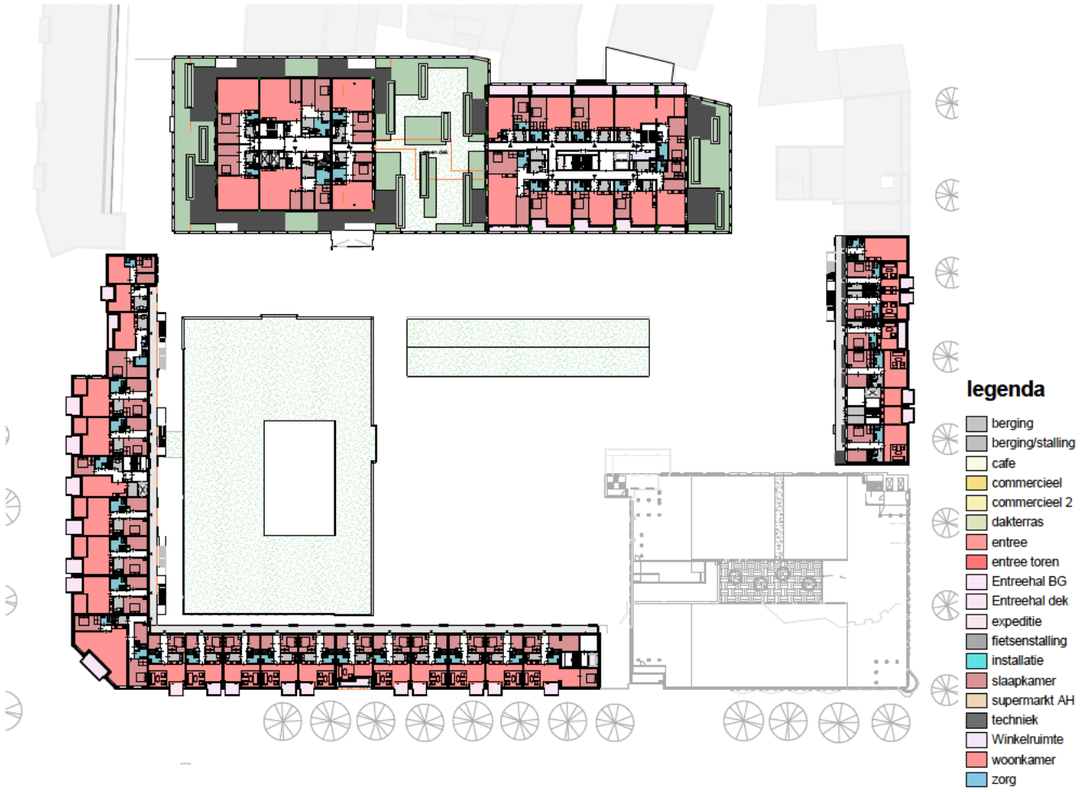



eerste verdieping

COMMON AFFAIRS

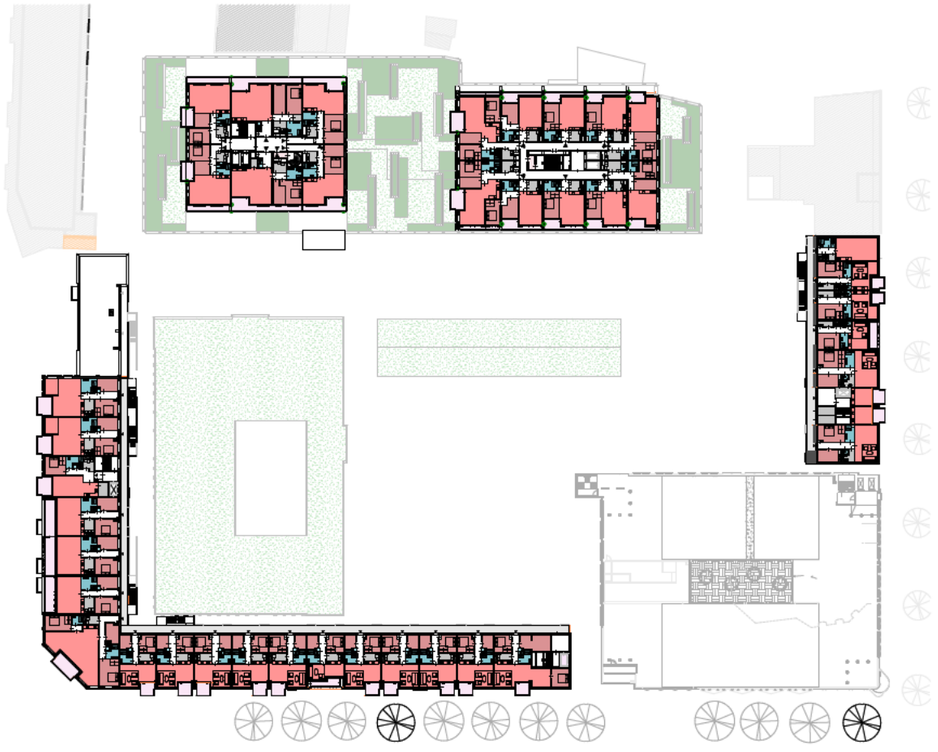



tweede verdieping

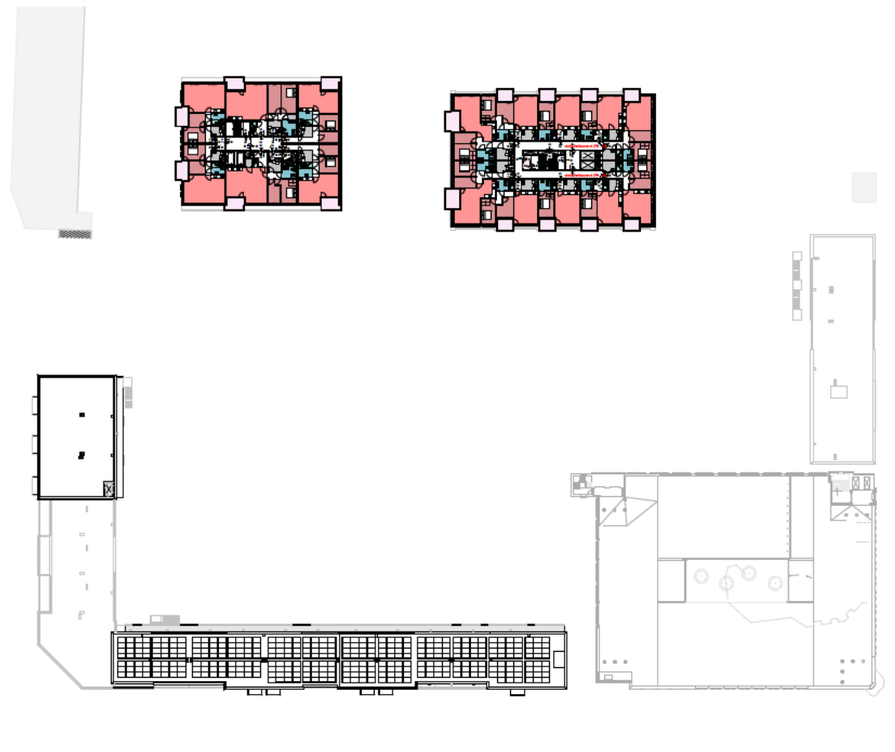



derde verdieping

COMMON AFFAIRS



vierde verdieping




zesde verdieping t/m elfde verdieping

**Variatie aan woningtypes**
In het project worden diverse woningtypen gerealiseerd in het huur- en koopsegment. De woningen zijn verschillend in grootte en verschillend in prijs. De nadruk ligt daarbij in het huursegment op twee- en driekamer woningen (55- 75 m2 gebruiksoppervlak). In de koop worden kleinere woningen voor starters gerealiseerd. De nadruk ligt op de grotere seniorenwoningen (boven 75 m2 GO). In de top van de hoogste toren zijn grote luxe appartementen gerealiseerd. Globaal wordt 50% van de woningen gerealiseerd in de huur en 50% in de koop.

**Bijdrage aan sociale cohesie**
Er is bewust gekozen voor reen mix aan woningtypes in verschillende categorieën. Door toevoeging van woningen in het beoogde segment wordt de samenstelling van de bevolking in het centrum van Alphen diverser. De beoogde doelgroep waardeert een woning dicht bij openbaar vervoer, winkels, horeca, cultuur en voorzieningen. Om de sociale cohesie in het complex te bevorderen zijn in het complex een aantal groene woondekken gerealiseerd, bedoeld om de interactie tussen bewoners te bevorderen.

**Aandeel betaalbaar wonen**
Met de gemeente Alphen aan den Rijn is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat minimaal 45% van het totale woningaanbod binnen de categorie 'betaalbaar' moet vallen. Hierbij zijn de volgende definities gehanteerd:

- Koopwoningen met een koopprijs die valt binnen de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Huurwoningen met ten hoogste een huurprijs van € 1.000,- (prijspeil 2021)

Op basis van de hierboven gestelde definities en de huidige makelaarsadviezen vallen 71 koopwoningen en 98 huurwoningen binnen de categorie 'betaalbaar'. Met een totaal van 310 woningen komt dit neer op een aandeel van 55% betaalbare woningen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afspraken

**Bergruimte**
Het Bouwbesluit stelt eisen aan de bergruimte voor woningen. Deze regel is min of meer gebaseerd op het leven in een grondgebonden woning met tuin. Bewoners in stedelijk gebied hebben vaak een andere behoefte. Ze willen hun fiets goed bereikbaar vanuit de woning en dicht bij openbaargebied kunnen stallen. Bergruimte is vooral gewenst in en bij de woning. Gemeente Alphen aan den Rijn heeft een bouwbrief opgesteld waarin de kaders voor deze oplossingen zijn opgenomen. Naast een collectieve stalling voor fietsen dient minimaal 2,7 m² aan bergruimte in de woning gerealiseerd te worden. De woningen in het plan voldoen aan deze kaders.

**Flexibiliteit plint**
Bij de herontwikkeling wordt in de bebouwing in de randen een extra hoge begane grond verdieping voorzien, variërend van 4.00 tot 4.50 m. Waar mogelijk is de draagstructuur hier uitgevoerd in kolommen en balken. De extra hoogte en de open constructieve structuur maken dat de plint in hoge mate flexibel is in te vullen. Ook veranderingen in gebruik zijn hierdoor in de toekomst goed te realiseren.

22-sep-23

| Aantal woningen | HUUR | | | | KOOP | | | | Totaal aantal woningen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GO (m2) | **<45** | **45-60** | **60-75** | **> 75** | **<45** | **45-60** | **60-75** | **> 75** | |
| Aarkade (Blok A) | | | | | | 14 | 0 | 8 | **22** |
| De Vest (B en C) | 0 | 4 | 44 | 5 | | | | | **53** |
| Van Boetzelaerstraat (Blok D) | | | | | 1 | 0 | 5 | 30 | **36** |
| Toren noord (Blok F) | | 0 | 87 | 26 | 0 | | | | **113** |
| Toren zuid (Blok E) | | | | | 0 | 0 | 6 | 80 | **86** |
| **Totaal (aantal)** | **0** | **4** | **131** | **31** | **1** | **14** | **11** | **118** | **310** |
| | | **HUURWONINGEN** | **166** | | | **KOOPWONINGEN** | **144** | | 310 |

Totaal aantal woningen per blok, gerangschikt op type (grootte en huur/koop)
*Common Affairs, definitief ontwerp, Juli 2023*

COMMON AFFAIRS

22-sep-23

| | | BVO per verdieping (m2) | GO per verdieping (m2) | % GO-BVO | verdiepingen | woningen per verdieping | totaal BVO (m2) | totaal GO (m2) | totaal aantal woningen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aarkade (A)** | V1 | 404 | 298 | 74% | 1 | 4 | 404 | 298 | 4 |
| | V2 t/m V4 | 519 | 397 | 76% | 3 | 6 | 1558 | 1190 | 18 |
| | totaal woonlagen | | | **76%** | | | **1962** | **1488** | **22** |
| | BG | *61* | | | | | *61* | | |
| | totaal niet woonlagen | 61 | | | | | **61** | | |
| **De Vest noord (B) & De Vest zuid (C)** | V1 | 756 | 609 | 80% | 1 | 9 | 756 | 609 | 9 |
| | V2 t/m V4 | 896 | 742 | 83% | 3 | 11 | 2689 | 2225 | 33 |
| | V5 | 867 | 712 | 82% | 1 | 11 | 867 | 712 | 11 |
| | totaal woonlagen | | | **82%** | | | **4313** | **3546** | **53** |
| | BG | *60* | | | | | *60* | | |
| | totaal niet woonlagen | | | | | | **60** | | |
| **Van Boetzelaerstraat (D)** | V1 | 926 | 770 | 83% | 1 | 8 | 926 | 770 | 8 |
| | V2&V3 | 1007 | 849 | 84% | 2 | 9 | 2014 | 1698 | 18 |
| | V4 | 784 | 661 | 84% | 1 | 7 | 784 | 661 | 7 |
| | V5 | 338 | 260 | 77% | 1 | 3 | 338 | 260 | 3 |
| | totaal woonlagen | | | **83%** | | | **4062** | **3389** | **36** |
| | BG | 112 | | | | | 112 | | |
| | totaal niet woonlagen | | | | | | **112** | | |
| **Toren NOORD (F)** | V3 | 985 | 701 | 71% | 1 | 9 | 985 | 701 | 9 |
| | V4 | 942 | 714 | 76% | 1 | 10 | 942 | 714 | 10 |
| | V5 t/m V12 | 942 | 714 | 76% | 8 | 10 | 7536 | 5712 | 80 |
| | V13 | 747 | 528 | 71% | 1 | 8 | 747 | 528 | 8 |
| | V14 | 612 | 407 | 67% | 1 | 6 | 612 | 407 | 6 |
| | totaal woonlagen | | | **74%** | | | **10822** | **8062** | **113** |
| | kelder verdiept | / | | | | | | | |
| | BG | 259 | | | | | 259 | | |
| | V1 | 86 | | | | | 86 | | |
| | V2 | 86 | | | | | 86 | | |
| | totaal niet woonlagen | | | | | | **431** | | |
| **Toren ZUID (E)** | V3 | 806 | 615 | 76% | 1 | 6 | 806 | 615 | 6 |
| | V4 t/m V6 | 707 | 544 | 77% | 3 | 6 | 2121 | 1632 | 18 |
| | V7 t/m V11 | 699 | 536 | 77% | 5 | 6 | 3495 | 2680 | 30 |
| | V12 t/m V14 | 691 | 528 | 76% | 3 | 6 | 2073 | 1584 | 18 |
| | V15 | 662 | 505 | 76% | 1 | 4 | 662 | 505 | 4 |
| | V16 | 584 | 445 | 76% | 1 | 3 | 584 | 445 | 3 |
| | V17 | 507 | 367 | 72% | 1 | 3 | 507 | 367 | 3 |
| | V18 | 434 | 300 | 69% | 1 | 2 | 434 | 300 | 2 |
| | V19 | 370 | 242 | 65% | 1 | 2 | 370 | 242 | 2 |
| | totaal woonlagen | | | **76%** | | | **11052** | **8370** | **86** |
| | BG | 413 | | | | | 413 | | |
| | V1 | 102 | | | | | 102 | | |
| | V2 | 73 | | | | | 73 | | |
| | totaal niet woonlagen | | | | | | **588** | | |

| | totaal BVO (m2) | totaal GO (m2) | totaal aantal woningen |
|---|---|---|---|
| Verhouding BVO-GO woonlagen **77,2%** | **32211** | **24855** | **310** |
| | | **80,2** GO gemiddeld | |
| BVO wonen, inclusief 'niet-woonlagen' | **33462** | | |

COMMON AFFAIRS

# 09 Leefbaarheid en Veiligheid

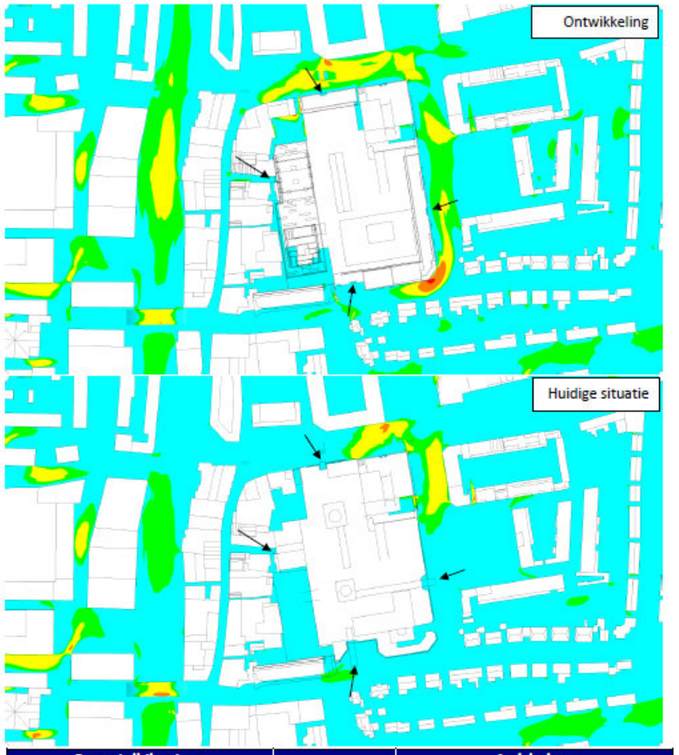
Leefbaarheid en veiligheid staan bij de gemeente Alphen hoog in het vaandel. Daarom staat bij elke vorm van verdichting het creëren van herkenbaarheid, ontmoeten en een menselijke maat voorop, zodat bewoners zich gelukkig, fijn en veilig voelen in hun eigen omgeving.

**Gezond (binnen)klimaat**
De nieuw te bouwen woningen voldoen aan het Bouwbesluit. Er is gekozen voor een systeem van balansventilatie. Het systeem van warmte- en koudeopslag maakt het mogelijk om de woningen energiezuinig te verwarmen en in de zomer te koelen. Alle ramen in de woningen zijn te openen, zodat bewoners ook zelf de directe toevoer van buitenlucht kunnen regelen.

**Windhinder en -gevaar**
Het is bij verdichting van belang dat de windhinder op maaiveld sterk beperkt wordt. Bij de stedenbouwkundige opzet is hier al bewust rekening mee gehouden. Door de torens in het binnengebied te plaatsen en op een brede plint (parkeergarage) worden de valwinden van de toren voldoende afgebogen, zodat in het openbaar gebied slechts beperkt windhinder zal ontstaan. In het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning is een windonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er mogelijk windhinder kan ontstaan in de Zuidoost hoek van het complex als gevolg van de laagbouw langs de randen van het winkelcentrum. Dit is te verhelpen met het plaatsen van bomen in de Van Boetzelaerstraat of het toevoegen van luifels bij de entrees. Dit zal nader worden onderzocht en uitgewerkt bij de inrichting van het openbaar gebied.

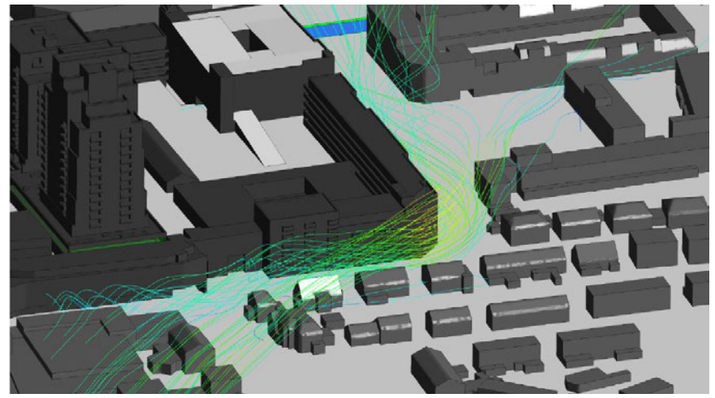
Ook bij een aantal balkons aan de zuidwestkant van de woontorens wordt de grens van windgevaar overschreden. Door de balkons ook gedeeltelijk inpandig te realiseren is daar geen windgevaar aanwezig. In de uitwerking wordt onderzocht of achter de hekwerken op de balkons op de kritische plaatsen optioneel een glazen scherm geplaatst kan worden.

Ook zal bij de nadere inrichting van het dakterras tussen de torens door middel van de plaatsing van pergola's en schermen het windklimaat verder worden verbeterd.

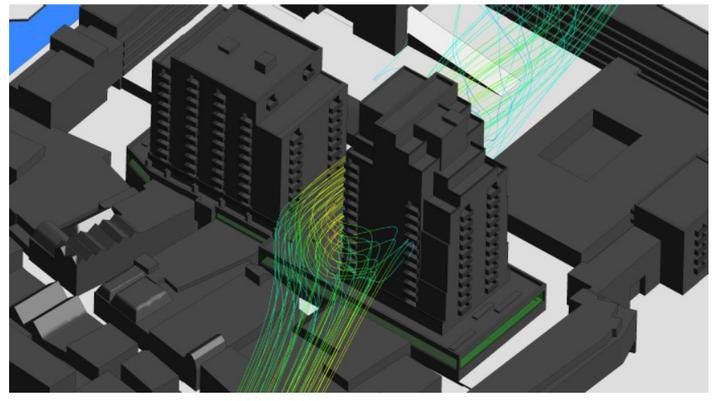



| Overschrijdingskans In procenten van het aantal uren per jaar | Kwaliteitsklasse | Activiteiten | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Doorlopen | Slenteren | Langdurig zitten |
| <2,5 | A | Goed | Goed | Goed |
| 2,5 – 5 | B | Goed | Goed | Matig |
| 5 – 10 | C | Goed | Matig | Slecht |
| 10 – 20 | D | Matig | Slecht | Slecht |
| >20 | E | Slecht | Slecht | Slecht |

Kwaliteitsklasse op 1,75 meter boven straatniveau en het parkeerdek volgens de NEN 8100 rond de ontwikkeling (boven) en huidige situatie (onder). De pijlen geven de ingangen van het winkelcentrum aan/ *rapport CFD simulaties windhinderonderzoek, 21 Juni 2023, One Simulations BV*



Stroomlijnen van de lucht die langs het de zuidoost gevel van de ontwikkeling langs de hoek versnelt. (windrichting 210)/ *rapport CFD simulaties windhinderonderzoek, 21 Juni 2023, One Simulations BV*



Stroomlijnen van veelvoorkomende wind uit het zuidwesten die langs en tussen de twee woontorens versnelt (windrichting 240)/ *rapport CFD simulaties windhinderonderzoek, 21 Juni 2023, One Simulations BV*

## Bezonning

Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. De bruikbaarheid van plekken mag niet onaanvaardbaar afnemen. Bevoegd gezag weegt af of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hieronder valt ook een beoordeling van de bezonning. De afweging door het bevoegd gezag is met name relevant omdat er geen wet- en regelgeving is voor bezonning. Als er toename is van schaduw, kan het toch een wenselijke ontwikkeling zijn. Er vindt een afweging plaats tussen verschillende belangen.

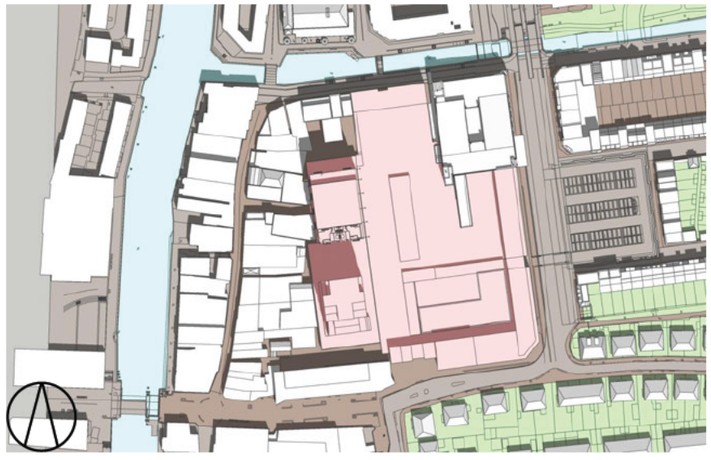
Een belangrijk perspectief in de beoordeling van goede ruimtelijke ordening wordt gegeven in de Intensiveringsvisie. Het document, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn, biedt ruimte aan een hoogbouwaccent tot 65 meter hoog op De Aarhof. Hiermee wordt voorgesorteerd op inbreiding op deze locatie. In de Intensiveringsvisie is ook aangegeven dat de initiatiefnemer een bezonningsonderzoek dient uit te voeren naar de effecten van de bebouwing op de daglichttoetreding en schaduwwerking op de omliggende omgeving. Gemeente Alphen aan den Rijn hanteert in de Intensiveringsvisie voor de bezonning in de intensiveringszones de ‘lichte TNO norm’ van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag, op de zonbelaste gevels, in de woonkamer, in de periode van 19 februari – 21 oktober.

In de fase Voorlopig Ontwerp zijn meerdere stedenbouwkundige modellen ontwikkeld voor de positionering van de torens. Daarbij is rekening gehouden met de schaduwwerking op de omgeving. Door de torens in de zuidwesthoek van het plangebied te plaatsen is het effect van de schaduwwerking op de omgeving en het openbaar gebied geminimaliseerd. Op deze manier worden de omliggende woningen en publieke functies minimaal beïnvloed door de toe te voegen bebouwing. Gedurende de dag valt de schaduw voornamelijk op het parkeerdek.

In de fase Definitief Ontwerp zijn aanvullende bezonningsdiagrammen gemaakt voor de huidige situatie en de nieuwe situatie. Deze bezonningsdiagrammen geven preciezer inzicht in de bezonning van de gevels van de omliggende woningen. Aangezien hier sprake is van een binnenstedelijk klimaat, wordt in de huidige situatie op een aantal plaatsen in het bestaande stedelijk gebied de lichte



21 maart - 12:00u



21 juni - 12:00u



21 December - 12:00u



21 maart - 15:00u



21 juni - 15:00u



21 December - 15:00u

TNO-norm van twee uur zon op het raam al niet gehaald. De bezonningsstudie laat zien dat in de nieuwe situatie de TNO norm voor een aantal woningen net niet wordt gehaald.

De reductie van bezonning resulteert voor 13 woningen aan de westzijde van de Van Mandersloostraat in een situatie waarin de lichte TNO-norm net niet wordt gehaald waar dit in de huidige situatie wel het geval is. Hierbij dient te kanttekening te worden gemaakt dat de huidige planologische situatie ruimte geeft voor een bouwhoogte van 12 meter aan de oostzijde van de Van Mandersloostraat. Deze hoogte is op dit moment nagenoeg nergens gerealiseerd. Voor de woningen die in de nieuwe situatie niet aan de lichte TNO-norm voldoen, is het zeer aannemelijk dat deze met het benutten van de bestaande planologische ruimte ook al niet aan deze norm zullen voldoen. Daarnaast zal één woning aan de Willem Dreesstraat en één woning aan de Aarkade net niet aan de norm voldoen. Dit is onder andere het gevolg van het afmaken van de stedenbouwkundige inpassing van het winkelcentrum door realisatie van de 'Alphense laag'.

Samenvattend leidt de inbreiding van het gebied voor een beperkt aantal woningen tot het niet voldoen aan de lichte TNO-norm. De Intensiveringsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn schrijft voor dat wanneer bepaalde aspecten van de visie niet haalbaar zijn, een toelichting nodig is waarin de afwegingen inzichtelijk worden gemaakt.

De toevoeging van dit in de Intensiveringsvisie genoemde hoogteaccent maakt het niet overal mogelijk om aan de wens de lichte TNO-norm te voldoen. Met de nu gekozen situering van de het hoogteaccent worden de effecten echter wel geminimaliseerd.

De voorliggende ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het centrumgebied van Alphen aan den Rijn. Het maakt de centrumontwikkeling af. Er wordt circa 3.000 m² aan winkeloppervlak gereduceerd waardoor de leegstand wordt teruggedrongen. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een betere balans in het centrumgebied met sterke themagebieden. Ook biedt de ontwikkeling met 310 woningen een forse bijdrage aan de woningbehoefte in Alphen aan den Rijn. Het toevoegen van woningen verbetert bovendien de sociale veiligheid in het gebied. Op basis van deze toegevoegde waarde worden de gevolgen voor bezonning als proportioneel gezien en is er sprake van goede ruimtelijke ordening.

**Verkeersveiligheid**
Bij de herontwikkeling van de Lage Zijde is goed gekeken naar de bereikbaarheid van het gebied. Er is gekozen voor een centrale entree voor alle parkeervoorzieningen in het gebied. Deze entree is gesitueerd aan de Vest en goed bereikbaar vanuit de nieuwe entree naar het centrum.

Het expeditieverkeer voor het winkelcentrum wordt voornamelijk afgehandeld in de (bestaande) expeditiehof aan de Van Boetzelaerstraat. Vrachtwagens kunnen hier in het voetgangersgebied vooruit in- en uit rijden waardoor de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft.

De bestaande expeditiehoven aan de Vest blijven in het plan behouden. Hier steken vrachtwagens, net als in de huidige situatie achterwaarts in. Door de brede trottoirzone en de extra inrichtingselementen is de veiligheid van voetgangers hier maximaal geborgd.

**Sociale veiligheid**
Om de sociale veiligheid in het gebied te borgen is, waar mogelijk, ingezet op een heldere scheiding tussen openbaar en privé. De woondekken en de garages zijn alleen toegankelijk voor bezoekers en bewoners. De expeditiehof aan de Vest, bij de Albert Heijn blijft ongewijzigd. De bestaande expeditiehof bij de Hema wordt alleen toegankelijk voor belanghebbenden. De gemeente onderzoekt op dit moment of de expeditiehof aan de Van Boetzelaerstraat openbaar toegankelijk blijft of ook alleen toegankelijkheid zal worden voor belanghebbenden. De kwaliteit van de hoven zal verbeterd worden.
De sociale veiligheid wordt ook geborgd door het toevoegen van wonen in het plangebied. Ogen op de straat, vanuit de woonkamers op de verdiepingen en verlichte woonkamers werken preventief.

**Activering gevels en daken**
Alle daken in het plan krijgen een functie. De lage daken op de passage en de garage worden groen ingericht. Rond de toren zijn hier collectieve buitenruimten voorzien. De daken van de randbebouwing worden ingezet voor de opvang van regenwater en hier is ruimte voor de situering van de noodzakelijke PV-panelen. De hoge daken op de torens worden ingericht met groen of terrassen.
Een aantal gevels wordt groen Aangekleed. Met name in de galerijgevels rond het parkeerdak worden groenvoorzieningen opgenomen. Waar mogelijk worden klimplanten aangebracht in de gevels op straatniveau.

**Hoogwaardige inrichting openbare verblijfsruimte**
Met de herstructurering van de Lage Zijde is sterk ingezet op de integrale verbetering van de inrichting van het openbaar gebied. Het afwerkingsniveau en de toegepaste materialen zijn hoogwaardig. Met de transformatie van het nutsgebouw tot horecaplek en de terrassen aan de Aar is de verblijffunctie van het gebied sterk verbeterd.

**Beschikbaarheid en bereikbaarheid van (maatschappelijke) voorzieningen**
De herstructurering van de Lage Zijde is ook ingezet om een meer dynamisch centrummilieu te creëren. De verblijfskwaliteit rond de Aar is sterk verbeterd. Door de toevoeging van horeca en terrassen is hier een aantrekkelijk verblijfsgebied ontstaan. De bouw van de bibliotheek in het gebied draagt hier ook aan bij. Bij de herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof is in aanvulling op deze voorzieningen een medisch centrum voorzien op de hoek van de Vest.


Bibliotheek en parkeergarage Aarplein, Alphen aan den Rijn

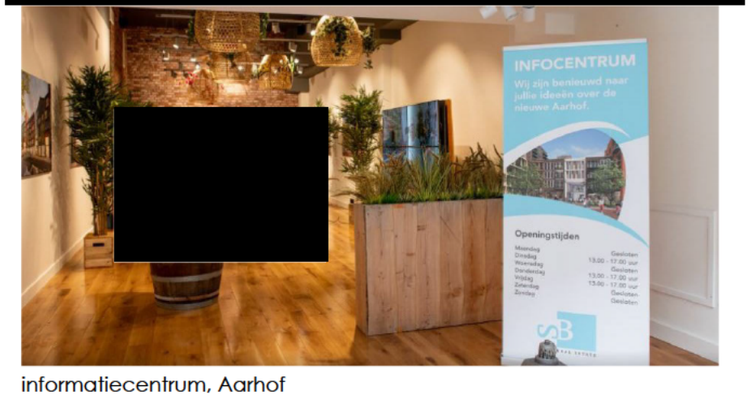
# 10 Participatie

Medio 2021 is de Gemeenteraad akkoord gegaan met de stedenbouwkundige en financiële contouren van het plan, als kader voor de verdere uitwerking. Tegelijkertijd heeft de raad aangedrongen op een sterke participatie bij de verdere uitwerking van het plan.

**Opzetten Informatiecentrum**
SB Real Estate heeft invulling gegeven aan deze opdracht door een informatiecentrum te openen in het winkelcentrum. In dit informatiecentrum konden burgers hun mening geven over de opzet van het plan. Veel inwoners en winkeliers reageerden enthousiast op het plan. Wel waren er zorgen over de schaduwwerking van de hoge toren op het openbaar gebied rond het nutsgebouw. Deze zorg heeft SB opgepakt en doen besluiten de positie van de torens te wisselen, om zo de schaduwwerking van de torens in het openbaar gebied te beperken.

Daarnaast zijn er een aantal modellen gepresenteerd over de 'look & feel' van het centrum. Bewoners hadden een sterke voorkeur voor het beeld dat refereert aan een meer klassieke markthal. Deze voorkeur is verder uitgewerkt in de planopzet.

[redacted]




informatiecentrum, Aarhof

**Participatieavonden**
SB Real Estate heeft 5 participatieavonden georganiseerd met omwonenden,, winkeliers en vastgoedeigenaren uit de directe omgeving van het plan. In deze sessies zijn de plannen besproken en is input verwerkt in de uitwerking van het plan. In deze overleggen ligt de nadruk ook op de uitvoering en de veiligheid en bereikbaarheid in de bouwfase.

**Klankbordgroep**
SB Real Estate heeft in het ontwerpproces regulier overleg met de Klankbordgroep. In de Klankbordgroep is een brede afvaardiging van binnenstadsbewoners vertegenwoordigd. Hier wordt met name de impact van de plannen in een wat wijder perspectief besproken.

**Platform Mindervaliden**
Tijdens het ontwerpproces is overleg geweest met het platform mindervaliden om te komen tot een ontwerp dat ook voor mensen met een beperking toegankelijk is.